

SIVOM DU CANTON DU D'ANCENIS

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL SYNDICAL

Le Mercredi Dix Huit Décembre Deux Mil Vingt Quatre à Dix-Neuf Heures,

Le Conseil Syndical du SIVOM du Canton d'Ancenis, régulièrement convoqué, s'est réuni salle du Conseil Municipal à Ancenis-Saint-Géréon, sous la Présidence de M. Rémy ORHON.

ETAIENT PRESENTS : ORHON Rémy, CADOREL Laure, CAILLET Florent, DE KERGOMMEUX Bruno, RAMBAULT Gilles, RIALET Myriam, ROUSSEAU Régis, PHILIPPEAU Christelle, PRAUD Jacques, MERCIER Rémi, Nadine YOU, BENOIT Bruno, CHICOISNE Bruno, LEGRAS Frédéric, LEMARIE Agnès, BESSON Franck, PERROIN Noëlle, CORITON Bruno, MERCIER Laurent, ORHON Jean-François, DE LABAUDERE Pierre, RABERGEAU Henri, BUCHET Patrick, CORNILEAU Amélie, MELLIER Stéphane, FLEURY Yannick

ETAIENT ABSENTS ET EXCUSES : VIEAU André-Jean, KERVADEC Renan, LE JALLE Fanny, PRODHOMME Sébastien, Sarah ROUSSEAU, RAYMOND Nicolas, HENRY Anne-Marie, CORABOEUF Antony et PLESCY Céline.

POUVOIRS : VIEAU André-Jean à CAILLET Florent et LE JALLE Fanny à Rémy ORHON.

Monsieur CAILLET Florent a été désigné secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION

Convocation le 10 décembre 2024
Conseillers en exercice : 35
Conseillers présents ou représentés : 28
Pouvoirs : 2
Publié le 20 décembre 2024

**CESSION D'UNE PARCELLE CONTIGUE A LA MAISON DU MARAIS (CADASTREE SECTION G, NUMERO 166)
AU DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE - N°015-2024****Rapporteur : Rémy ORHON**

En perspective de la prochaine dissolution du SIVOM du canton du d'Ancenis, il est proposé de céder au Département de Loire Atlantique la parcelle cadastrée section G numéro 166 (propriété du SIVOM) d'une superficie de 1447 m².

Située en zone Natura 2000, à proximité immédiate du marais de Grée, cette parcelle permet de relier par un sentier la Maison du Marais, propriété du Département, à l'observatoire ornithologique, propriété de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

La parcelle G166 est contiguë à un ensemble de parcelles départementales associés à la maison dite du Marais de Grée (G 32, 35, 47 121, 155, 157). Elle est essentiellement occupée par une prairie naturelle.

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code général de la propriété des personnes publiques, et notamment l'article L3112-1

VU l'extrait cadastral annexé à la présente (annexe 1),

VU le PLU en vigueur de la commune historique d'Ancenis

VU la lettre d'engagement du Département en date du 05 novembre 2024 (annexe 3),

CONSIDERANT le classement de la parcelle G166 en secteur Nn-i de préservation des milieux naturels inondables au PLU en vigueur de la commune historique d'Ancenis,

CONSIDERANT que la cession de la parcelle G166 permettra au Département d'exercer ses compétences au titre de la gestion des espaces naturels sensibles du marais de Grée,

CONSIDERANT que la parcelle G166 relèvera du domaine public du Département,

CONSIDÉRANT les conditions de cession proposées,

Le Conseil syndical, après en avoir délibéré, et après un vote dont le résultat est le suivant :

Présents ou représentés : 28

Votants : 28

Abstentions : 0

Exprimés : 28

Pour : 28

Contre : 0

VALIDE le principe de la cession par le SIVOM au Département de Loire Atlantique, dont le siège est situé 3 Quai Ceineray, 44000 Nantes, de la parcelle G 166, d'une superficie de 1447 m², conformément à l'extrait cadastral ci-joint.

AUTORISE la cession de la parcelle G 166 au prix de 231,52 € nets vendeurs.

PRECISE que la rédaction de l'acte authentique sous la forme administrative sera prise en charge par le Département de Loire Atlantique.

AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant, à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Le Président,

Rémy ORHON

A blue ink signature of Rémy Orhon is written over a circular blue stamp. The stamp contains the text "SIVOM DU CANTON D'ANCIENIS" around its perimeter.

Publication sur le site internet le :
Transmission au contrôle de légalité le :

Cet acte peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes dans un délai de deux mois à compter de la notification.

Direction Générale des Finances Publiques

Le 14/06/2024

Direction régionale des Finances publiques des Pays de la
Loire et du département de Loire-Atlantique
Pôle d'évaluation domaniale

4 quai de Versailles – CS 93503 44035 Nantes Cedex 11

téléphone : 02 40 20 76 60

Courriel : drfip44.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Xavier DUGAST

Courriel : xavier.dugast@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 06.11.10.23.80

Réf DS : 18248431

Réf OSE : 2024-44003-43231

Le Directeur régional des Finances publiques

à

COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

AVIS DU DOMAINE SUR LA VALEUR VÉNALE

[La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr](http://collectivites-locales.gouv.fr)



Nature du bien :

terres

Adresse du bien :

Le Marais 44150 Ancenis-Saint-Géréon

Valeur vénale :

490,00 €, assortie d'une marge d'appréciation de 10 % (des précisions sont apportées au paragraphe « détermination de la valeur »)

1 - CONSULTANT

- Consultant : COMMUNE DE ANCENIS-SAINT-GEREON

- Affaire suivie par : GAGNET Jean-Michel 07 85 31 90 17 - jm.gagnet@ancenis-saint-gereon.fr

2 - DATES

de consultation :	07/06/2024
le cas échéant, du délai négocié avec le consultant pour émettre l'avis:	
le cas échéant, de visite de l'immeuble :	
du dossier complet :	07/06/2024

3 - OPÉRATION IMMOBILIÈRE SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE

3.1. Nature de l'opération

Cession :	<input checked="" type="checkbox"/>
Acquisition :	amiable <input type="checkbox"/> par voie de préemption <input type="checkbox"/> par voie d'expropriation <input type="checkbox"/>
Prise à bail :	<input type="checkbox"/>
Autre opération :	

3.2. Nature de la saisine

Réglementaire :	<input checked="" type="checkbox"/>
Facultative mais répondant aux conditions dérogatoires prévues en annexe 3 de l'instruction du 13 décembre 2016 ¹ :	<input type="checkbox"/>
Autre évaluation facultative (décision du directeur, contexte local...)	<input type="checkbox"/>

3.3. Projet et prix envisagé

En vue de la dissolution du SIVOM (inscrit au Conseil Municipal du 08 juillet 2024), vente des parcelles G 161 et 166 au Département de Loire Atlantique. La G 161 propriété de la Commune accueille l'abri d'observation ornithologique du marais de Grée (abri bois). La G 166 propriété du SIVOM supporte notamment le sentier d'accès. Le Département est déjà propriétaire de la maison (en pierres) du marais (bâtiment d'accueil et de sensibilisation du public). Le Département a donné son accord de principe; le projet entre dans ses actions au titre des espaces naturels sensibles

¹ Voir également page 17 de la Charte de l'évaluation du Domaine

4 - DESCRIPTION DU BIEN

4.1. Situation générale

La commune a été créée le 1er janvier 2019 et issue de la fusion entre deux communes historiques, Ancenis et Saint-Géréon. Ancenis-Saint-Géréon se situe à l'Est de la Loire Atlantique à mi-chemin entre Nantes et Angers et au cœur du quadrilatère Nantes/Angers/Rennes/Cholet. Elle est bordée par la Loire. Cet ensemble compte aujourd'hui 11 000 habitants. Tous les sites d'activités, à proximité des principaux axes routiers (autoroute, rocade) accueillent de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et de services. Les plus connues sont Manitou, Terrena, Toyota et la fonderie Bouhyer. Ancenis-Saint-Géréon a la particularité de compter plus d'emplois que d'habitants.

4.2. Situation particulière - environnement - accessibilité - voirie et réseau

Terrains non desservis par les réseaux. Un abri d'observation sur pilotis est installé sur la parcelle cadastrée G 161. ces terrains sont en toute proximité du marais de Grée.

4.3. Références cadastrales

L'immeuble sous expertise figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse/Lieudit	Superficie (m ²)
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	G 161	Le Marais	1 532
ANCENIS - SAINT- GÉRÉON	G 166	Le Marais	1 447
Total			2 979

4.4. Descriptif

Terrains naturels (bordure du marais inondable)

5 – SITUATION JURIDIQUE

5.1. Propriété de l'immeuble

La parcelle G 161 appartient à la ville d'Ancenis. La parcelle G 166 appartient au SIVOM canton d'Ancenis.

5.2. Conditions d'occupation

Libres.

6 - URBANISME

6.1. Règles actuelles

Les parcelles sont situées en zone Nn-i qui est un secteur destiné à être protégé en raison de son caractère de secteur naturel, de la qualité des milieux associés, des paysages et de leur intérêt,

notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Les parcelles sont situées en bordure de la Loire.

Le PLU a été approuvé le 9 juin 2023.

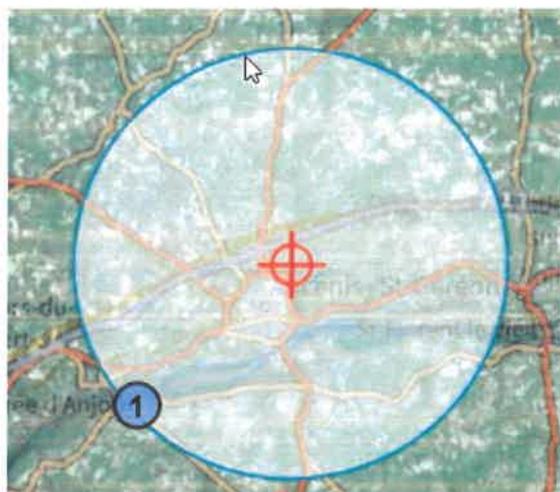
7 - MÉTHODE D'ÉVALUATION MISE EN ŒUVRE

La valeur vénale est déterminée par la méthode par comparaison qui consiste à fixer la valeur vénale ou locative à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local. Au cas particulier, cette méthode est utilisée puisqu'il existe un marché immobilier local avec des biens comparables à celui du bien à évaluer.

8 - MÉTHODE COMPARATIVE

8.1. Études de marché

8.1.1. Sources internes à la DGFIP et critères de recherche – Termes de comparaison



Périmètre géographique : Le Marais Ancenis, 44150 Ancenis-Saint-Géréon - 10000 m autour
 Période de recherche : De 01/2023 à 05/2024
 Caractéristiques du bien : Non bâti - Pré
 Surface : De 500 à 35000 m²

Synthèse des prix de la sélection

Année	Période	Prix du m ² (€) - Surface utile			
		Moyen	Médian	Minimum	Maximum
2023	janvier-décembre	0,16	0,16	0,15	0,16
2024	janvier-mai	0,28	0,28	0,28	0,28
	Synthèse	0,20	0,16	0,15	0,28

Ref. enregistrement	Ref. Cadastres	Commune	Adresse	Date mutation	Surface terrain (m ²)	Prix total	Prix/m ²	Groupe	Sous-Groupes
4904P01 2023P04074	69/126/Z5/50//	OREE D ANJOU	LE PRE AU MERLE	30/01/2023	4054	649	0,16	Non bâti	Pré
4904P01 2024P05699	69/172/AC/397//	OREE D ANJOU	LA VALLEE DU GAT	27/02/2024	2700	750	0,28	Non bâti	Pré
4904P01 2023P01716	69/177/A/1037//	OREE D ANJOU	LA PREE D EN BAS	12/01/2023	2780	420	0,15	Non bâti	Pré

8.1.2. Autres sources externes à la DGFIP

recherche de sources externes non pertinentes pour ce dossier.

8.2. Analyse et arbitrage du service – Termes de référence et valeur retenue

Les termes de comparaison retenus concernent des terrains en nature de pré situés en zone N ou en zone humide.

la valeur au m² retenue est de 0,16 € prix médian, soit une valeur de

$2\,979 \times 0,16 \text{ €/m}^2 = 486,64 \text{ €}$ arrondi à 490,00 €.

9 - DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE – MARGE D'APPRÉCIATION

L'évaluation aboutit à la détermination d'une valeur, éventuellement assortie d'une marge d'appréciation, et non d'un prix. Le prix est un montant sur lequel s'accordent deux parties ou qui résulte d'une mise en concurrence, alors que la valeur n'est qu'une probabilité de prix.

La valeur vénale du bien est arbitrée à **490,00 €**.

Elle est exprimée hors taxe et hors droits.

Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10 % portant la valeur minimale de cession sans justification particulière à **441,00 €**

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Par ailleurs, sous réserve de respecter les principes établis par la jurisprudence, les collectivités territoriales, leurs groupements et leurs établissements publics ont la possibilité de s'affranchir de cette valeur par une délibération ou une décision pour vendre à un prix plus bas ou acquérir à un prix plus élevé.

10 - DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis est valable pour une durée de **18 mois**.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait nécessaire si l'accord* des parties sur la chose et le prix (article 1583 du Code Civil) n'intervenait pas ou si l'opération n'était pas réalisée dans ce délai.

**pour les collectivités territoriales et leurs groupements, la décision du conseil municipal ou communautaire de permettre l'opération équivaut à la réalisation juridique de celle-ci, dans la mesure où l'accord sur le prix et la chose est créateur de droits, même si sa réalisation effective intervient ultérieurement.*

En revanche, si cet accord intervient durant la durée de validité de l'avis, même en cas de signature de l'acte authentique chez le notaire après celle-ci, il est inutile de demander une prorogation du présent avis.

Une nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale serait également nécessaire si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer au cours de la période de validité du présent avis.

Aucun avis rectificatif ne peut, en effet, être délivré par l'administration pour prendre en compte une modification de ces dernières.

11 - OBSERVATIONS

L'évaluation est réalisée sur la base des éléments communiqués par le consultant et en possession du service à la date du présent avis.

Les inexactitudes ou insuffisances éventuelles des renseignements fournis au pôle d'évaluation domaniale sont susceptibles d'avoir un fort impact sur le montant de l'évaluation réalisée, qui ne peut alors être reproché au service par le consultant.

Il n'est pas tenu compte des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

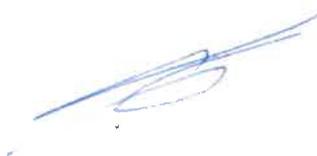
12 - COMMUNICATION DU PRÉSENT AVIS À DES TIERS ET RESPECT DES RÈGLES DU SECRET PROFESSIONNEL

Les avis du Domaine sont communicables aux tiers dans le respect des règles relatives à l'accès aux documents administratifs (loi du 17 juillet 1978) sous réserve du respect du secret des affaires et des règles régissant la protection des données personnelles.

Certaines des informations fondant la présente évaluation sont couvertes par le secret professionnel.

Ainsi, en cas de demande régulière de communication du présent avis formulée par un tiers ou bien de souhait de votre part de communication de celui-ci auprès du public, il vous appartient d'occulter préalablement les données concernées.

Pour le Directeur régional des Finances publiques et par délégation,



Xavier DUGAST
inspecteur des Finances publiques





Direction générale territoires
Délégation Ancenis
Service aménagement
Référence : S2024-11-0038
Affaire suivie par :
Benoit LEHUGEUR
Tél. 02 40 86 40 98

Nantes, le 5 novembre 2024

Ancenis-Saint-Géréon

N° 2587
Reçu

2024

DSTU / Foncier

Monsieur le Président
SIVOM du Canton d'Ancenis
Mairie d'Ancenis-St-Géréon
Place Foch
BP 30217
44156 ANCENIS-ST-GEREON

Objet : Marais de Grée – acquisition amiable parcelle G166 SIVOM/CD44

Monsieur le Président,

Dans le cadre de la prochaine dissolution du SIVOM du Canton d'Ancenis, il a été proposé au Conseil départemental d'acquiescer la parcelle cadastrée G 166, celle-ci est contigüe aux parcelles départementales et permet de relier la Maison du Marais, propriété de notre collectivité, à l'observatoire ornithologique, propriété de la commune d'Ancenis-Saint-Géréon.

Je vous renouvelle notre accord de principe sur cette acquisition et vous confirme que :

- ce dossier est inscrit à l'ordre du jour de la commission permanente du 12 décembre 2024,
- la rédaction de l'acte authentique sous la forme administrative sera prise en charge par le service foncier de notre collectivité.

Par ailleurs, j'ai pris note qu'aucune écriture ne sera plus possible après le 28 février 2025. Le Département met tout en œuvre pour que la signature de l'acte authentique puisse intervenir avant cette date.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président du conseil départemental
La Vice-présidente ressources, milieux naturels,
biodiversité et action foncière

Chloé GIRARDOT-MOITIÉ

Adresse postale :
118 place du Maréchal Foch
CS 50166
44155 ANCENIS CEDEX
Tél. 02 44 42 12 00
delegation-ancenis@loire-atlantique.fr
www.loire-atlantique.fr

Accusé de réception en préfecture
044-244400263-20241218-3_2024delib015-DE
Reçu le 20/12/2024